



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Zarządzenie Nr 2141/2026
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 12 października 2026 roku

w sprawie: Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Targowej i Otolińskiej w Płocku.

Na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) Prezydent Miasta Płocka zarządza, co następuje:

§ 1

Przyjąć dokument pod nazwą: Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Targowej i Otolińskiej w Płocku, zwany dalej Analizą, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Przygotować projekt uchwały Rady Miasta Płocka w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Targowej i Otolińskiej w Płocku dla terenu położonego w granicach:

1. od północy - północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 175/4, 175/5 oraz fragment wschodniej granicy działek nr 175/5, 175/6 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), następnie punkt określony przez współrzędne X: 7413525,77, Y: 5825465,85 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), dalej północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 109/23, 124/3, 124/4 i 167/7 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do punktu określonego przez współrzędne X: 7413766,40, Y: 5825264,85 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie linia łącząca z punktem określonym przez współrzędne X: 7413834,584, Y: 5825421,468 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178) oraz dalej do punktu określonego przez współrzędne X: 7413875,897, Y: 5825333,823 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
2. od wschodu - linia łącząca kolejne punkty określone przez współrzędne X: 7413875,897, Y: 5825333,823; X: 7413915,354, Y: 5825228,657; X: 7413936,291, Y: 5825184,199; X:

- 7413942,427, Y: 5825171,170; X: 7413948,913, Y: 5825157,397; X: 7413953,794, Y: 5825147,033; X: 7413959,604, Y: 5825134,695; X: 7413964,255, Y: 5825124,819; X: 7413967,263, Y: 5825118,432; X: 7413975,318, Y: 5825099,604 oraz X: 7413986,435, Y: 5825073,617 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), a następnie punkt określony przez współrzędne X: 7413983,440, Y: 5825068,400 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
3. od południa - punkt określony przez współrzędne X: 7413983,440, Y: 5825068,400 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 121, 122/4, 122/5, 156/2, 157/13, 157/15, 157/16, 160/2, 161/2, 162, 163 oraz 164/2 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do punktu określonego przez współrzędne X: 7413513,55, Y: 5824920,65 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie południowo-zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 109/25, 156/1, 156/2, 159/4, 165, 171/32 oraz 61/4 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do punktu określonego przez współrzędne X: 7412798,91, Y: 5825667,57 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie linia łącząca punkty określone przez współrzędne X: 7412767,57, Y: 5825693,98; X: 7412753,32, Y: 5825709,84 oraz X: 7412766,198, Y: 5825725,304 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), a następnie południowo-zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 57, 59/1, 59/2, 60/3, 60/4, 91, 92/1, 92/3, 92/4, 93/1, 93/2 oraz 93/3 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy);
4. od zachodu - punkt określony przez współrzędne X: 7412370,295, Y: 5826126,411 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie linia łącząca z punktem określonym przez współrzędne X: 7412460,33, Y: 5826220,69 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), a następnie linia łącząca z punktem początkowym określonym przez współrzędne X: 7412521,017, Y: 5826284,704 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Zastępcy Prezydenta Miasta ds. Rozwoju i Inwestycji.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Płocka
/-/ Andrzej Nowakowski

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 2141/2026
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 12 października 2026 r.

**URZĄD MIASTA PŁOCKA
WYDZIAŁ STRATEGII, ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
REFERAT POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA**

**ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W REJONIE ULIC TARGOWEJ I OTOLIŃSKIEJ W PŁOCKU**



październik 2026 roku

Spis treści

I. Podstawa formalno-prawna.....	3
II. Uwarunkowania.....	3
2. Sytuacja planistyczno-prawna.....	3
2.1. Plan Ogólny Miasta Płocka.....	3
2.2. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie.....	6
3. Struktura własności nieruchomości.....	7
4. Wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego.....	7
5. Wydane pozwolenia na budowę.....	8
III. Wyznaczenie obszaru przeznaczonego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.....	8
IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania.....	9
1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.....	9
2. Przewidywane rozwiązania.....	10
V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych.....	10
VI. Podsumowanie.....	11
VII. Załączniki graficzne.....	11

I. Podstawa formalno-prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538 z późn. zm.) przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do zmiany planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

II. Uwarunkowania

1. Lokalizacja i charakterystyka obszaru opracowania

Obszar objęty analizą położony jest w północno-wschodniej części Płocka, w rejonie ulic Bielskiej, Targowej i Otołińskiej. Obejmuje powierzchnię 71,06 ha, a jego granice wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1, wzdłuż granic działek ewidencyjnych. Od północy obszar sąsiaduje z terenami usługowymi, lotniskiem oraz ogrodami działkowymi, od zachodu - z terenami zabudowy produkcyjno-usługowej, od południa i wschodu - z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz od wschodu z obszarami potencjalnymi pod zabudowę jednorodzinną.

Obszar charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, w której dominują tereny przemysłowo-usługowe. Centralną część obszaru zajmuje zakład produkcyjny, stanowiący jego główny element funkcjonalny i przestrzenny. W granicach opracowania występuje również teren ogrodów działkowych, tworzący zwarty i jednolity kompleks.

Wzdłuż północnej granicy obszaru przebiega ul. Bielska, stanowiąca odcinek drogi krajowej nr 60 (DK60), natomiast wzdłuż zachodniej granicy zlokalizowana jest ul. Targowa, stanowiąca drogę powiatową nr 5214W. Od strony południowej obszar obsługiwany jest przez drogę wojewódzką - ul. Otołińską (DW567). Wymienione drogi zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru oraz jego powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Uzupełnieniem wewnętrznego układu komunikacyjnego jest sieć chodników, ścieżek rowerowych oraz parkingów.

Obszar objęty analizą jest obecnie wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną, obejmującą sieci elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Rzeźba terenu jest mało urozmaicona.

Granice obszaru objętego analizą określone zostały w załączniku graficznym nr 1.

2. Sytuacja planistyczno-prawna

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

2.1. Plan Ogólny Miasta Płocka

Uchwała Nr 493/XXVII/2026 Rady Miasta Płocka z 27 sierpnia 2026 roku w sprawie uchwalenia Planu ogólnego miasta Płocka została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 16 września 2026 roku, poz. 9027. W obowiązującym Planie ogólnym miasta Płocka obszar objęty analizą położony jest w następujących strefach planistycznych:

Tabela 1. Ustalenia Planu ogólnego miasta Płocka w obrębie obszaru analizy

Strefa planistyczna:	52SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren

	infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren wód, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	1
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	30
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	12
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	30
Strefa planistyczna:	13SP – strefa gospodarcza
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	1,5
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	60
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	34SP – strefa gospodarcza
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	85
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	8
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	37SP – strefa gospodarcza
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	85
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	16
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	61SP – strefa gospodarcza
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	80
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	62SP – strefa gospodarcza
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	2
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	80
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	20
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	5SN – strefa zieleni i rekreacji
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren lasu, teren zieleni naturalnej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	70
Strefa planistyczna:	35SI – strefa infrastrukturalna
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren usług
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20
Strefa planistyczna:	3SI – strefa infrastrukturalna
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, teren zieleni urządzonej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	20

(%):	
Strefa planistyczna:	8SK – strefa komunikacyjna
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren drogi zbiorczej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się
Strefa planistyczna:	18SK – strefa komunikacyjna
Podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Dodatkowy profil funkcjonalny strefy planistycznej:	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren drogi zbiorczej
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:	nie określa się
Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%):	nie określa się
Maksymalna wysokość zabudowy (m):	nie określa się
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%):	nie określa się

Analizowany obszar w części znajduje się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonego w Planie ogólnym.

Ustalenia Planu ogólnego miasta Płocka dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 2.

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze analizy i w jego bliskim sąsiedztwie

Obszar analizy aktualnie jest objęty ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 383/XXII/2020 Rady Miasta Płocka z 27 sierpnia 2020 roku w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 12 października 2020 roku poz. 10291.

Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów powyżej wskazanego planu miejscowego obowiązującego w obszarze analizy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Podstawowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów wynikającego z ww. planu.

Symbol	Przeznaczenie
U/MN	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług
ZD	Tereny ogrodów działkowych
KDG	Tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDW	Tereny dróg wewnętrznych

W strukturze przeznaczenia terenów objętych analizą dominuje funkcja produkcyjno-usługowa, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, który na przeważającej części obszaru wyznacza tereny PU – obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego analizą obowiązują:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska Targowa” w Płocku, przyjęty Uchwałą Nr 602/XXXV/2013 Rady Miasta Płocka z 28 maja 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Bielska Targowa w Płocku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 24 czerwca 2013 roku, poz. 7050 - plan nr 53;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna – Otolińska” w Płocku – część I, przyjęty Uchwałą Nr 474/XXVI/2026 Rady Miasta Płocka z dnia 25 czerwca 2026 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Graniczna – Otolińska” w Płocku – część I, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 6 lipca 2026 roku poz. 6290 - plan nr 93a.

Wśród terenów wyszczególnionych na obszarze powyższych planów w bliskim sąsiedztwie obszaru analizy od strony zachodniej dominują tereny o przeznaczeniu pod zabudowę usługowo-produkcyjną, a także tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Od strony południowej dominują tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługową.

Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru analizy zostały przedstawione w załączniku graficznym nr 3.

3. Struktura własności nieruchomości

Obszar objęty analizą to grunty stanowiące:

- własność Skarbu Państwa – **2,29 %** - 1,62 ha;
- użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa – **32,75 %** - 23,27 ha;
- własność Gminy Miasta Płocka – **9,56 %** - 6,79 ha;
- użytkowanie wieczyste Gminy Miasta Płocka – **8,20 %** - 5,83 ha;
- własność osób fizycznych – **10,11 %** - 7,18 ha;
- własność województwa – **0,47%** - 0,34 ha;
- własność spółek prawa handlowego – **36,62 %** - 26,03 ha.

Strukturę własności gruntów na analizowanym obszarze przedstawia załącznik graficzny nr 4.

4. Wnioski w sprawie zmiany planu miejscowego

W przedmiotowej analizie uwzględniono wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożone od 1 października 2020 r. do

30 września 2026 r.:

Tabela 3. Wniosek w sprawie zmiany obowiązującego planu

Lp.	Nr wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Treść wniosku
1	3/2026	teren zakładu CNH Industrial Polska Sp. z o.o.	Zmiana ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w zakresie dopuszczalnej mocy instalacji odnawialnych źródeł energii

5. Wydane pozwolenia na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę od dnia 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2026 r. wykazała, iż w podanym okresie wydano łącznie 64 pozwolenia:

- 2020 rok – 4 pozwolenia:
 - 3 pozwolenia – zabudowa przemysłowo – usługowa,
 - 1 pozwolenie – wewnętrzna instalacja;
- 2021 rok – 3 pozwolenia:
 - 2 pozwolenia – zabudowa przemysłowo – usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna;
- 2022 rok – 5 pozwoleń:
 - 2 pozwolenia – zabudowa przemysłowo – usługowa,
 - 2 pozwolenia – infrastruktura techniczna,
 - 1 pozwolenie – instalacja fotowoltaiczna,
- 2023 rok – 9 pozwoleń:
 - 4 pozwolenia – infrastruktura techniczna,
 - 3 pozwolenia – zabudowa usługowa,
 - 1 pozwolenie – urządzenie reklamowe,
 - 1 pozwolenie – zabudowa przemysłowo – usługowa;
- 2024 rok – 2 pozwolenia:
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna,
 - 1 pozwolenie – zabudowa przemysłowa;
- 2025 rok – 4 pozwolenia:
 - 2 pozwolenia – zabudowa produkcyjno – usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna,
 - 1 pozwolenie – urządzenie reklamowe;
- 2026 rok (do dnia 30 września 2026 r.) – 3 pozwolenia:
 - 2 pozwolenia – zabudowa produkcyjno – usługowa,
 - 1 pozwolenie – infrastruktura techniczna.

III. Wyznaczenie obszaru przeznaczanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Wyznaczenie granic obszaru, dla którego zasadne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga uwzględnienia istniejącego zagospodarowania, uwarunkowań przestrzennych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych oraz możliwości dalszego rozwoju poszczególnych terenów. Istotne jest również uwzględnienie zagospodarowania terenów sąsiednich oraz istniejących powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych, co pozwoli na właściwe kształtowanie struktury przestrzennej obszaru.

Ze względu na specyfikę analizowanego terenu, jego istniejące zagospodarowanie oraz potrzebę kompleksowego uregulowania zasad jego dalszego rozwoju, za zasadne uznaje się objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego analizowanego obszaru. Granice obszaru przeznaczanego do objęcia planem zostały wyznaczone w następujący sposób:

- od północy - północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 175/4, 175/5 oraz fragment wschodniej granicy działek nr 175/5, 175/6 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy), następnie punkt określony przez współrzędne X: 7413525,77, Y: 5825465,85 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), dalej północne granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 109/23, 124/3, 124/4 i 167/7 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do punktu określonego przez współrzędne X: 7413766,40, Y: 5825264,85 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie linia łącząca z punktem określonym przez współrzędne X: 7413834,584, Y: 5825421,468 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178) oraz dalej do punktu określonego przez współrzędne X: 7413875,897, Y: 5825333,823 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
- od wschodu - linia łącząca kolejne punkty określone przez współrzędne X: 7413875,897, Y: 5825333,823; X: 7413915,354, Y: 5825228,657; X: 7413936,291, Y: 5825184,199; X: 7413942,427, Y: 5825171,170; X: 7413948,913, Y: 5825157,397; X: 7413953,794, Y: 5825147,033; X: 7413959,604, Y: 5825134,695; X: 7413964,255, Y: 5825124,819; X: 7413967,263, Y: 5825118,432; X: 7413975,318, Y: 5825099,604 oraz X: 7413986,435, Y: 5825073,617 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), a następnie punkt określony przez współrzędne X: 7413983,440, Y: 5825068,400 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178);
- od południa - punkt określony przez współrzędne X: 7413983,440, Y: 5825068,400 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie południowe granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 121, 122/4, 122/5, 156/2, 157/13, 157/15, 157/16, 160/2, 161/2, 162, 163 oraz 164/2 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do punktu określonego przez współrzędne X: 7413513,55, Y: 5824920,65 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie południowo-zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 109/25, 156/1, 156/2, 159/4, 165, 171/32 oraz 61/4 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy) do punktu określonego przez współrzędne X: 7412798,91, Y: 5825667,57 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie linia łącząca punkty określone przez współrzędne X: 7412767,57, Y: 5825693,98; X: 7412753,32, Y: 5825709,84 oraz X: 7412766,198, Y: 5825725,304 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), a następnie południowo-zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych gruntów 57, 59/1, 59/2, 60/3, 60/4, 91, 92/1, 92/3, 92/4, 93/1, 93/2 oraz 93/3 (obręb nr 6 – Kostrogaj Rolniczy);
- od zachodu - punkt określony przez współrzędne X: 7412370,295, Y: 5826126,411 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), następnie linia łącząca z punktem określonym przez współrzędne X: 7412460,33, Y: 5826220,69 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178), a następnie linia łącząca z punktem początkowym określonym przez współrzędne X: 7412521,017, Y: 5826284,704 (współrzędne dziesiętne w układzie 2000 strefa 7, EPSG: 2178).

Granice obszaru przeznaczonego do objęcia Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Targowej i Otolińskiej w Płocku przedstawia załącznik graficzny nr 5.

IV. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i przewidywane rozwiązania

1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego i ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne, gdyż wynika z konieczności:

- aktualizacji obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z planowanym sposobem zagospodarowania przedmiotowego obszaru;
- uwzględnienia planowanego rozwoju infrastruktury związanej z wytwarzaniem i wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii oraz możliwości zwiększenia jej mocy docelowej w zakresie instalacji fotowoltaicznej;
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do aktualnych uwarunkowań prawnych dotyczących planowania przestrzennego;
- uwzględnienia ustaleń obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka przy określaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego planem;
- dostosowania przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania do aktualnych uwarunkowań i planowanego sposobu jego wykorzystania, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

2. Przewidywane rozwiązania

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w celu realizacji ogólnych założeń polityki przestrzennej, w tym ustalenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem powyższej uchwały Prezydent Miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Plan miejscowy uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń planu ogólnego gminy. W związku z powyższym przy sporządzaniu planu należy uwzględnić ustalenia obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka, w szczególności określone w nim strefy planistyczne oraz pozostałe ustalenia mające wpływ na sposób zagospodarowania analizowanego obszaru. W związku z powyższym projekt planu winien uwzględniać:

- ustalenia obowiązującego Planu ogólnego miasta Płocka;
- wprowadzenie zapisów pozwalających na zwiększenie docelowej mocy instalacji odnawialnych źródeł energii z zakresu instalacji fotowoltaicznej na terenach produkcyjnych;
- kontynuację działalności produkcyjnej;
- wprowadzenie terenów o przeznaczeniach zgodnych z aktualnym zagospodarowaniem i za zapewnieniem ich dalszego rozwoju zgodnie z jego powiązaniem z terenami sąsiadującymi;
- określenie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad realizacji infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii.

V. Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych

Do niezbędnych prac planistycznych należą:

- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem stosowanych standardów określonych Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7 września 2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2026 poz. 1192) oraz odpowiednio do zakresu planu z uwzględnieniem stosownych zapisów art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 roku poz. 538 z późn. zm.);
- stworzenie spójnych podstaw do harmonijnego rozwoju obszaru w zakresie struktury.

Dostosowanie prawa lokalnego do aktualnych potrzeb może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

VI. Podsumowanie

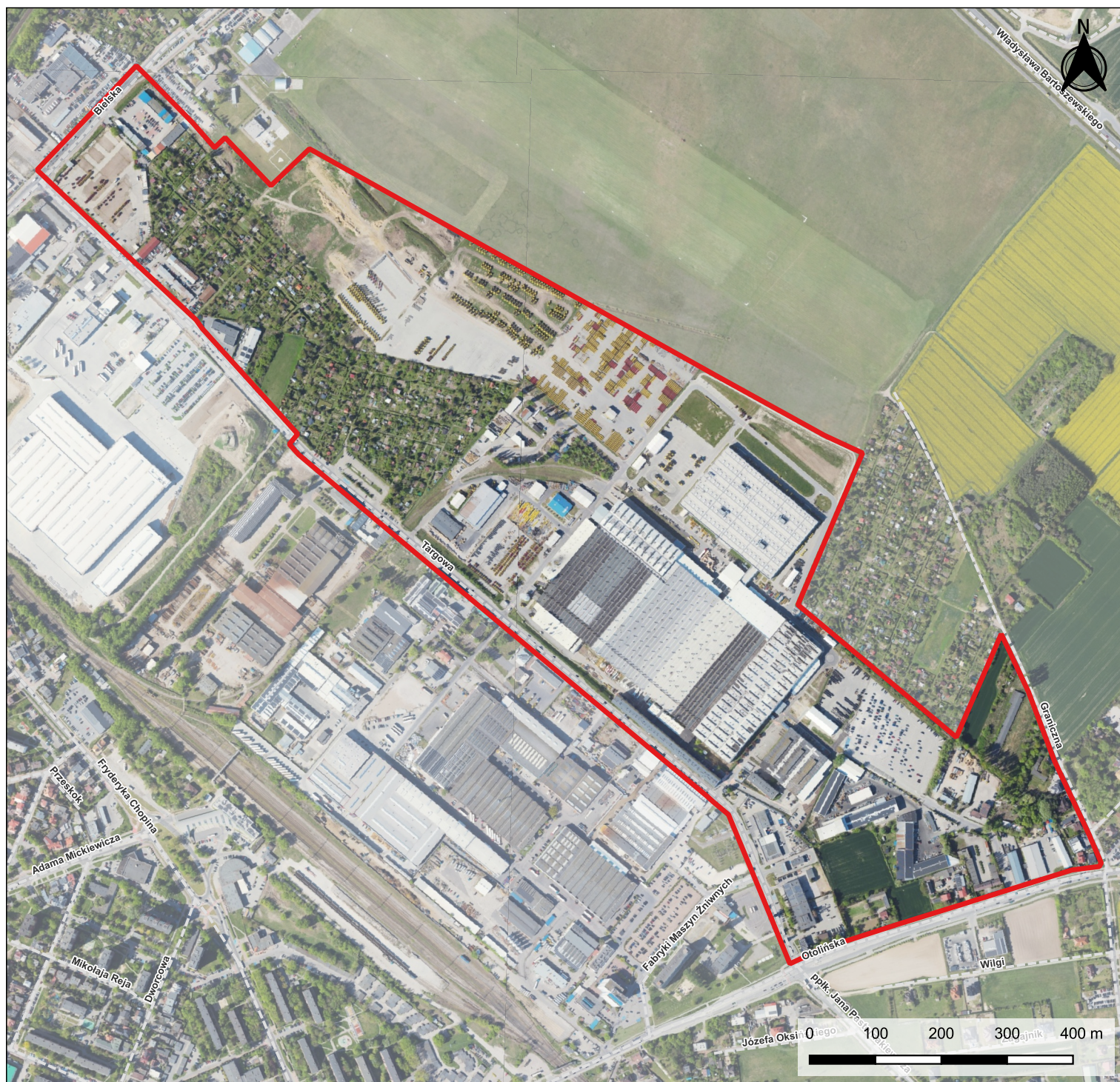
Po szczegółowym przeanalizowaniu wskazanego obszaru w zakresie zapisów w obowiązującym Planie ogólnym miasta Płocka oraz innych uwarunkowań obszaru stwierdzono, że zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych granicach stanowiących załącznik nr 5 do analizy.

Obszar wskazany do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Targowej i Otolińskiej w Płocku ze względu na swój charakter wymaga ustalenia zapisów dotyczących odnawialnych źródeł energii w tym z zakresu instalacji fotowoltaicznej, w celu zwiększenia mocy instalacji.

VII. Załączniki graficzne

Analiza zasadności przystąpienia do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Targowej i Otołińskiej w Płocku

Załącznik nr 1 - Granica obszaru objętego analizą

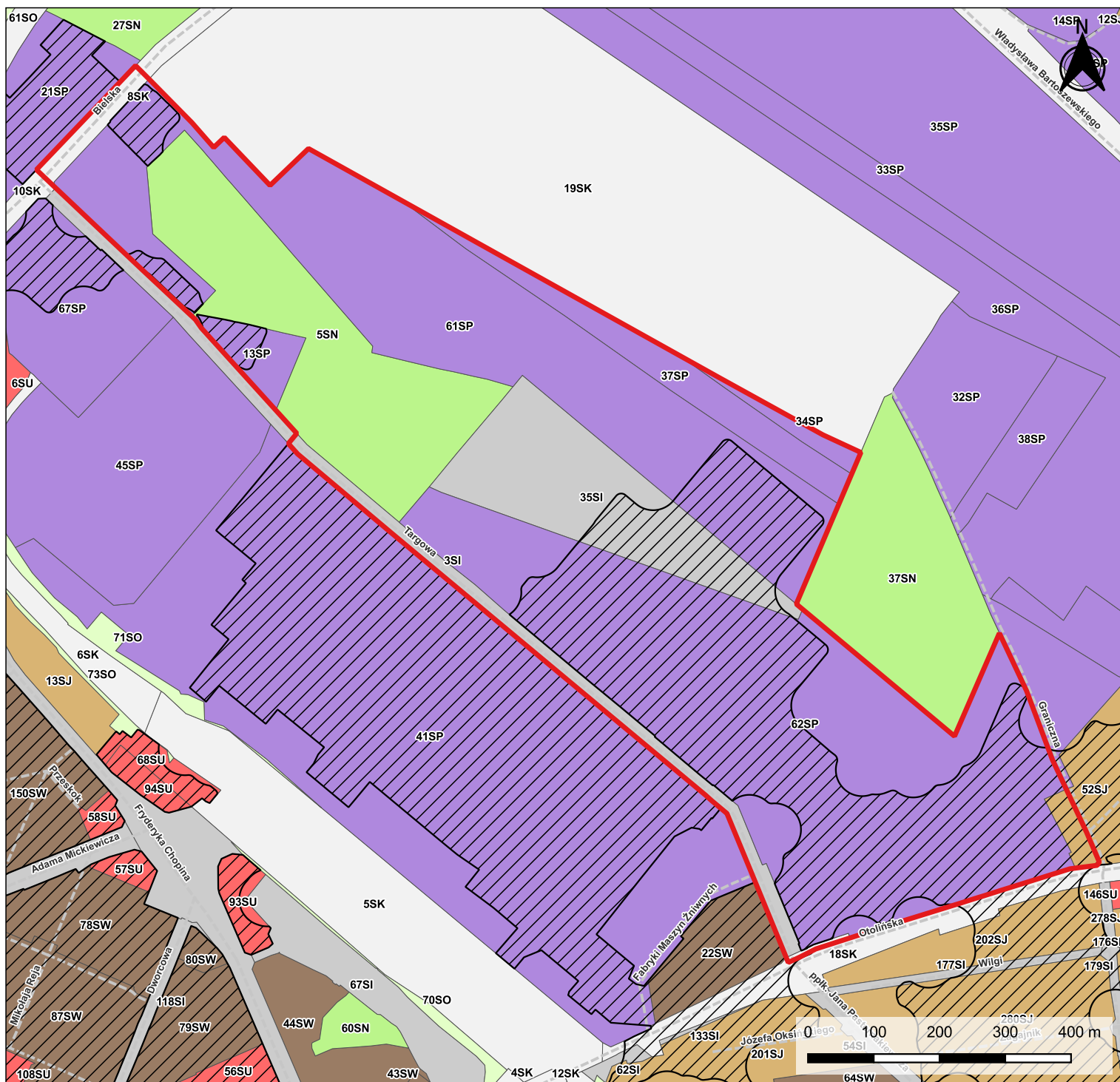


Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- - - - - ulice

Analiza zasadności przystąpienia do Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Targowej i Otokińskiej w Płocku

Załącznik nr 2 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Planu ogólnego miasta Płocka



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- ulice
- obszar uzupełnienia zabudowy

Strefy planistyczne:

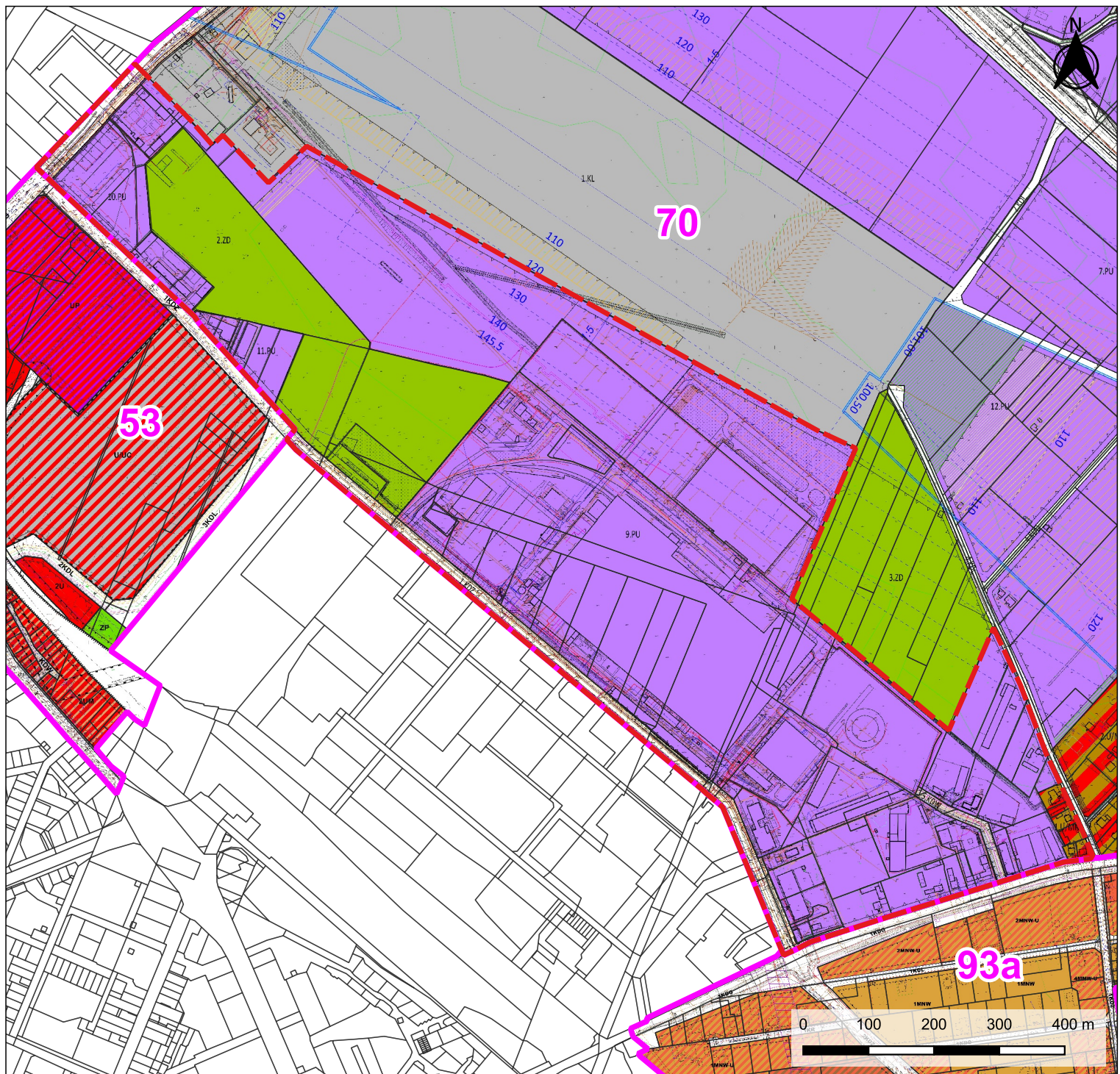
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa handlu wielkopowierzchniowego
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolnej
- strefa infrastrukturalna

- strefa zieleni i rekreacji
- strefa cmentarz
- strefa górnictwa
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

Analiza zasadności przystąpienia do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Targowej i Otołińskiej w Płocku

Załącznik nr 3 - Sytuacja planistyczno-prawna
Ustalenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- granice obowiązujących MPZP
- granice działek ewidencyjnych
- ulice

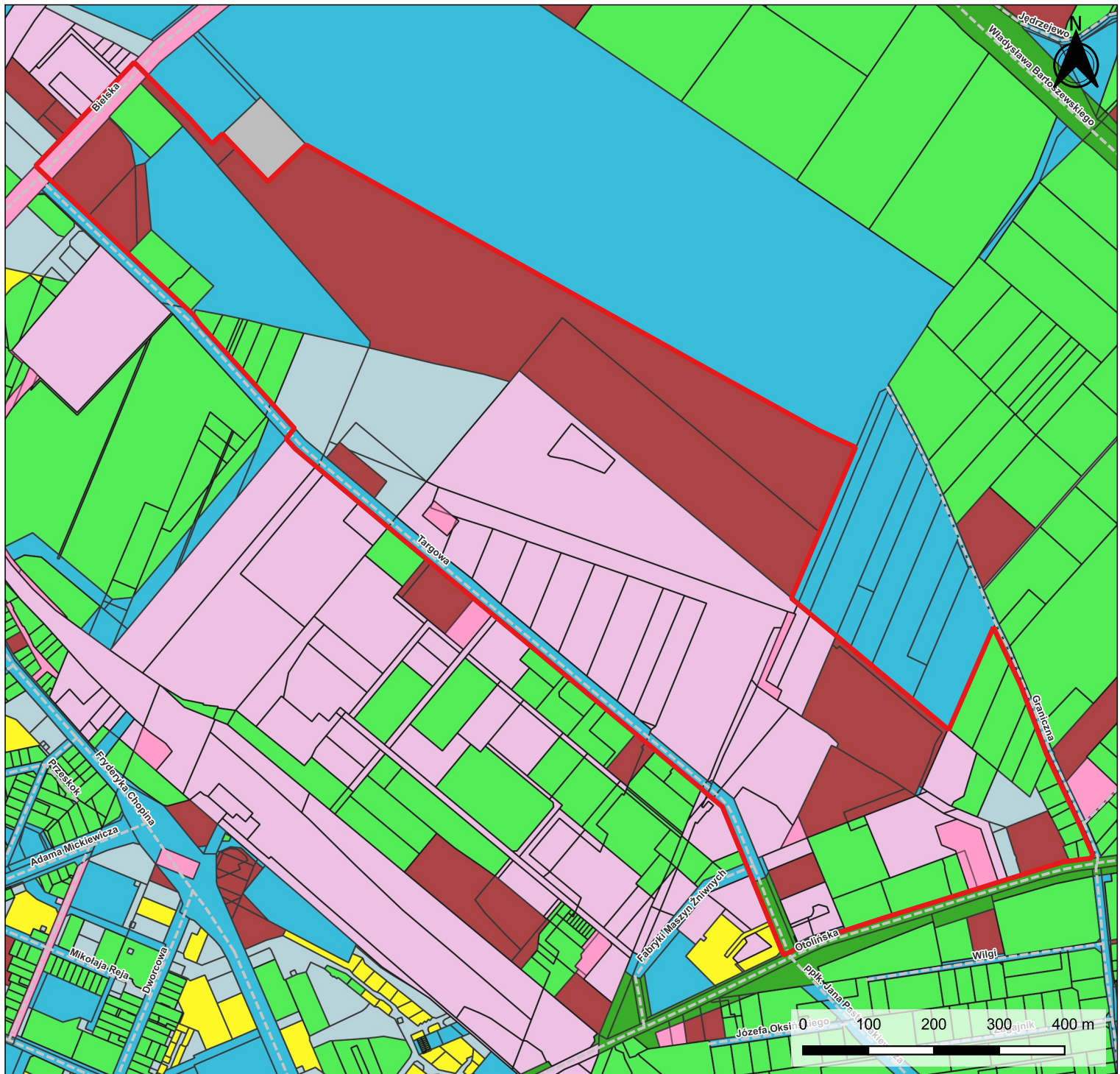
53 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielska Targowa” w Płocku

70 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Lotnisko” w Płocku

93a Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Graniczna - Otołińska” w Płocku - część I

Analiza zasadności przystąpienia do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Targowej i Otołińskiej w Płocku

Załącznik nr 4 - Struktura własności gruntów



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- - - - - ulice

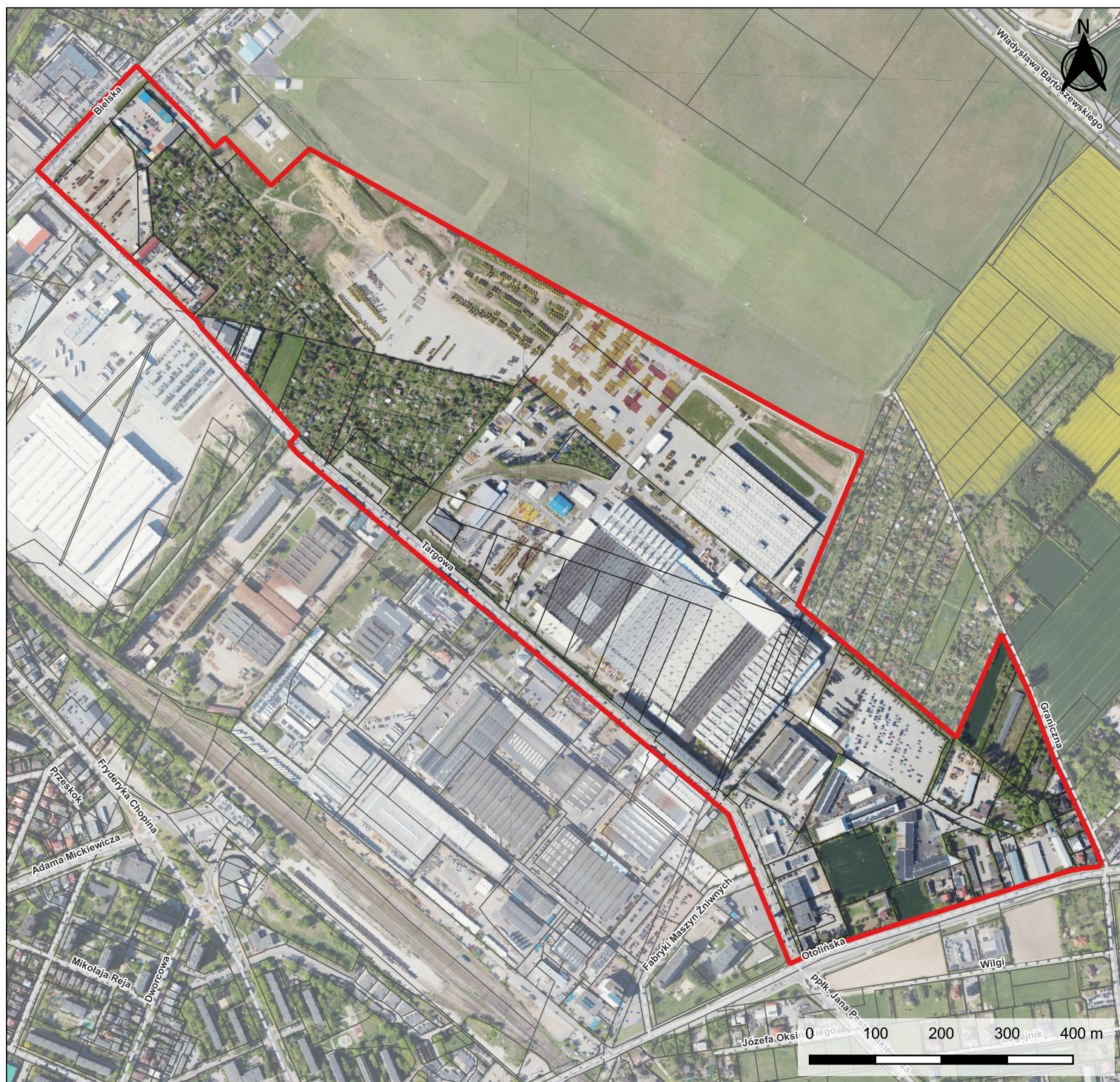
Struktura własności:

- Skarb Państwa
- Skarb Państwa w wieczystym użytkowaniu
- Województwa

- Gminy i związki międzygminne
- Gminy i związki międzygminne w wieczystym użytkowaniu
- Spółki prawa handlowego
- Osoby fizyczne
- Spółdzielnie
- Inne podmioty ewidencyjne

Analiza zasadności przystąpienia do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ulic Targowej i Otołińskiej w Płocku

**Załącznik nr 5 - Granica terenu wskazanego do objęcia ustaleniami
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Targowej i Otołińskiej w Płocku**



Legenda

- granica obszaru wskazanego do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- granice działek ewidencyjnych
- ulice